

Budapesten már a luxusáras lakások dominálnak

Idén áprilisban gyökeresen átalakult a budapesti lakáspiac: a legnagyobb arányban már az átlagosan 1,6 millió forint feletti négyzetméterárú ingatlanokat vásárolták meg, derül ki a Duna House legfrissebb elemzéséből. A piac ilyenén átrendeződése szinte példátlan: a tavaly még jellemzően középkategóriás ársávok helyét a prémiumszegmens vette át.

Míg 2024 áprilisában Budapesten (különösen a pesti oldalon) a 600-800 ezer forint/m²-es ársáv volt a legjellemzőbb (az eladások 34%-a tartozott ide), addig 2025 áprilisára a legmagasabb kategóriába eső, 1,6 millió forintos vagy azt meghaladó négyzetméterárú lakások kerültek túlsúlyba.

A budai oldalon az adásvételek 41%-a már ebben, a gyakorlatilag plafon nélküli ársávban történt. Ezzel egy időben a pesti oldalon is jelentős változás figyelhető meg: az 1,2 millió forint feletti kategóriákba tavaly még csupán a tranzakciók 13%-a tartozott, idén pedig már 38%.

Mi állhat a háttérben?

A Duna House szakértői szerint a hirtelen változás nem csupán a piaci drágulás szokásos ütemének, hanem több tényező együttes hatásának tudható be.

- **Átrendeződő kereslet a biztos érték felé:** a bizonytalan gazdasági környezet és az inflációs nyomás hatására a vevők egyre inkább az értékálló, prémiumingatlanokat keresik, különösen a budai oldal kedvelt városrészeiben.
- **Megváltozott finanszírozási környezet:** az állami támogatási programok magasabb összeghatárú ingatlanok elérését is lehetővé tették, így több család és befektető is beléphetett a korábban még elérhetetlennek tűnő árkategóriákba.
- **Új építésű prémiumprojektek tömeges átadása:** 2025 tavaszán több nagy értékű budai fejlesztés került a piacra, amelyek jelentősen növelték a magas árkategóriájú eladások számát.
- **Lakáscélú migrációs hatások:** a fővárosba költözők vagy újra visszatérők (köztük külföldön dolgozó magyarok és egyetemi hallgatók) elsősorban a belváros és a budai oldal iránt érdeklődnek, ahol a kínálat eleve a magasabb árkategóriákban koncentrálódik. Emellett a külföldi vásárlók aránya is növekedett, különösen az ukrán, orosz és közel-keleti befektetők körében, akik elsősorban a prémiumingatlanokra fókuszálnak.

„A jelenlegi tendencia mögött akár egy tartós piaci szerkezetváltás is körvonalazódhat, különösen abban az esetben, ha a prémiumkínálat tovább bővül, és a vásárlói hajlandóság a magasabb árak mellett is fennmarad” – hangsúlyozta Szegő Péter, a Duna House PR és elemzési szakértője. „Ugyanakkor a középkategóriás és a megfizethetőbb lakások iránt továbbra is erős kereslet mutatkozik. A kérdés csupán az, hogy ezek milyen arányban jelennek meg ténylegesen a piacon” – tette hozzá.

Sajtókapcsolat:

- Szegő Péter, PR és elemzési szakértő
- Duna House
- szego.peter@dh.hu

Eredeti tartalom: Duna House

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=22526>